UCHWAŁA NR XXXI/181/17
RADY GMINY KOWIESY

z dnia 25 sierpnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragment wsi Chrzczonowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XXIV/138/16 Rady Gminy Kowiesy z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragment wsi Chrzczonowice, uchwala się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmujący fragment wsi Chrzczonowice, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmujący fragment wsi Chrzczonowice, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 1000.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązują:

1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest jednocześnie granicą obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) tereny oznaczone numerem i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) zwymiarowanie, podane w metrach;
6) granica strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia 400 gw;
7) granica strefy ochronnej istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

§ 4. Planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 5. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) obszarze planu – należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części objęte niniejszym planem;
2) granicy obszaru planu – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest jednocześnie granicą obszaru objętego planem, przedstawioną na rysunku planu;
3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, który został oznaczony w uchwale i na rysunku planu numerem i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia;
4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone planem dla danego terenu, rodzaj zabudowy (funkcji), formy zagospodarowania i użytkowania oraz zespół uprawnień i działań możliwych, które zostało opisane w uchwale i oznaczone na rysunku planu symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia;

5) linii rozgraniczającej lub liniach rozgraniczających - należy rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest jednocześnie granicą obszaru objętego planem oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przedstawione na rysunku planu;

6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć interpretację według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;

8) wysokość budynków – należy przez to rozumieć znaczenie określone w przepisach odrębnych;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, w której mogą być umieszczane wiaty, hale namiotowe, ściany budynków lub ich części bez jej przekraczania;

10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych;

11) dachach wielospadowych – należy przez to rozumieć także dachy dwuspadowe.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6. Niniejszym planem ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) teren drogi publicznej - klasy dojazdowej, oznaczony symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia KD-D - to teren drogi publicznej (jej fragment), na którym mogą być remontowane, przebudowane, budowane elementy drogi klasy dojazdowej;

2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczony symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia PU - to teren, na którym podejmowane są działania obejmujące realizację form zagospodarowania i budowę obiektów budowlanych z możliwą realizacją hal namiotowych dla funkcji: produkcyjnej, składów, magazynów, usługowej (z wyłączeniem usług z zakresu: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, wychowania, nauki, turystyki, sportu, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, szkolnictwa wyższego), obsługi motoryzacji jak warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, bazy transportowe, stacje napraw sprzętu i maszyn, obsługi rolnictwa, w tym w zakresie składowania, przechowywania i obrotu owocami, warzywami i innymi płodami rolnymi, przetwórstwa rolno-spożywczego z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: miejscami do parkowania samochodów, dojściami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, garażami, wiatami, obiektami budowlanymi i pomieszczeniami: gospodarczymi, technicznymi, technologicznymi, pomocniczymi, administracyjnymi, socjalnymi oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy czym w ramach produkcji dopuszczalne są urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną (np. ogniwa fotowoltaiczne, panele słoneczne) o mocy nie przekraczającej 100 kW, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;

3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia KDW - to teren drogi serwisowej, zrealizowanej w ramach budowy drogi ekspresowej.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających, zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę środowiska gruntowo-wodnego i powietrza przed zanieczyszczeniem, powodowanym prowadzoną działalnością gospodarczą czy zagospodarowaniem;

2) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ustalenie nie dotyczy dróg publicznych, inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji) oraz obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć i prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami (obejmujące między innymi: zbieranie, przetwarzanie, transport odpadów) w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zakaz składowania odpadów, magazynowania odpadów z wyjątkiem wstępnego magazynowania u wytwórcy odpadów, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) wyodrębnione w obszarze planu tereny nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych;

5) zagospodarowanie terenów zabudowy objętych granicami obszaru planu wymaga zapewnienia warunków ochrony pożarowej jak np. hydranty, drogi pożarowe zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

6) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określonej dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

7) ustala się, iż prowadzona działalność gospodarcza, czy zagospodarowanie działki budowlanej lub terenu inwestycji, nie powinny na granicy działki budowlanej lub terenu inwestycji do których prowadzący działalność gospodarczą, właściciel posiada tytuł prawny, przekraczać standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji w terenach, na działkach budowlanych sąsiednich, nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);

8) w obszarze planu nie dopuszcza się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 8. W obszarze planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym (obecnie brak audytu krajobrazowego dla województwa łódzkiego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego i ze względu na te uwarunkowania nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

§ 9. W obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe, dobra kultury współczesnej ani krajobraz kulturowy i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Na obszarze planu ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się użytkowanie terenów obecnie wykorzystywanych rolniczo (teren oznaczony jako 2PU) w sposób dotychczasowy z możliwością budowy obiektów budowlanych nie będących budynkami, tymczasowych, niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, działek gruntu, natomiast dla pozostałych terenów, w tym terenu oznaczonego jako 1 PU z racji uwarunkowań nie ustala się sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oznaczonego jako 2 PU, jego fragmentów (nieruchomości, działek gruntu) kończy się z chwilą ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszym planem na podstawie prawomocnej decyzji.

§ 11. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:

1) w pasie terenu zawartym pomiędzy, nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z drogą publiczną dopuszcza się budowę miejsc do parkowania samochodów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 7 i pkt 8, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;

2) usytuowanie budynków, wiat, hal namiotowych w stosunku do dróg publicznych, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy, której przebieg określa rysunek planu;

3) dopuszcza się na sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną sąsiednią przy zachowaniu przepisów bezpieczeństwa pożarowego i innych wymogów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, ustalenie nie dotyczy tych granic działek budowlanych, które są jednocześnie liniami rozgraniczającymi;

4) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, wiaty, hale namiotowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), infrastruktura techniczna elektroenergetyczna (której realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi w tym wymogami branżowymi), do 18,0 m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu budowlanego;

5) przed wydaniem pozwolenia na budowę obiektów typu wieże, maszty, słupy itp. których wysokość wynosi 50,0 m n.p.t. i więcej, wymagane jest zgłoszenie właściwym organom, celem uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) usługi handlu o powierzchni sprzedaży tylko do 2000,0 m^2;

7) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), której granice określa rysunek planu, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i zdrowia ludzi oraz prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ustalonych przepisami odrębnymi;

8) zagospodarowanie i urządzenie terenu oraz wykonywanie wszelkich prac w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia 400 gw o szerokości 30,0 m (po 15,0 m od osi gazociągu), wynikającej z przepisów odrębnych, której granice określa rysunek planu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i zapewnieniu prawidłowego użytkowania gazociągu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren oznaczony jako 1 PU, przedstawiony na rysunku planu, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- budynki o wysokości do 16, 0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, z możliwością zwiększenia o 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej, natomiast wiaty, hale namiotowe o wysokości do 11, 0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia,
- powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
- drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6,0 m, a maksimum 12,0 m oraz powinny spełniać wymogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dachy wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej do 40^0,
- dopuszcza się wykonanie na obiektach budowlanych przekrycia o profilach łukowych, przekrycia sferyczne lub dachy płaskie,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000,00 m^2, nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną,
- wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,001, maksymalny 2,0 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 1, pkt 2;

2) teren oznaczony jako 2 PU, przedstawiony na rysunku planu, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- budynki o wysokości do 16, 0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, z możliwością zwiększenia o 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej, natomiast wiaty, hale namiotowe o wysokości do 11, 0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
- drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6,0 m, a maksimum 15,0 m oraz powinny spełniać wymogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dachy wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej do 40^0,
- dopuszcza się wykonanie na obiektach budowlanych przekrycia o profilach łukowych, przekrycia sferyczne lub dachy płaskie,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000,00 m^2, nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną,

- wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,001, maksymalny 1,8, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 1, pkt 2;

3) teren oznaczony jako 3 KD-D, przedstawiony na rysunku planu, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej - klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 11, 0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,

- nie dopuszcza się realizacji miejsc przeznaczonych na postój pojazdów,

- szerokość jezdni jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej;

4) teren oznaczony jako 4 KDW, przedstawiony na rysunku planu, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej,

b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- fragment drogi serwisowej drogi ekspresowej S8, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 11, 0 m, zgodnie z rysunkiem planu, droga dalej (poza granicami obszaru planu) przebiega przy drodze ekspresowej,

- dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;

5) teren oznaczony jako 5 KD-D, przedstawiony na rysunku planu, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej - klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- teren dla poszerzenia drogi gminnej (nie objętej planem na tym odcinku) o trójkąt widoczności o długości boków po 6,0 m (długość dotyczy dwóch boków), zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,

- nie dopuszcza się realizacji miejsc przeznaczonych na postój pojazdów.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w obszarze planu nie wyznacza się obszaru wymagającego obowiązkowo scalania i podziału nieruchomości;

2) działki uzyskiwane w wyniku scalania i podziału powinny mieć parametry, kształt umożliwiający ich prawidłowe zagospodarowanie zgodnie z wymogami niniejszego planu oraz zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego planu przy czym linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania również te będące jednocześnie granicą obszaru planu mogą stanowić granice podziału nieruchomości objętych planem niezależnie od pozostałych ustaleń planu, ustalenie dotyczy również podziału niezależnie od procedury scalania i podziału;

3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia: dla działek pod infrastrukturę techniczną – 30,0 m^2, dla pozostałych działek – 3000,0 m^2,

b) szerokość frontu działek: dla działek pod infrastrukturę techniczną minimum 3,0 m, dla pozostałych działek minimum 25,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego obsługującego działkę określa się na 90^0 z tolerancją do ± 40%.

§ 13. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczonych w obszarze planu terenów jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, natomiast linie rozgraniczające terenów oznaczonych jako 3 KD-D i 5 KD-D, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych o znaczeniu lokalnym.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się następujący system komunikacyjny obszaru planu i zasady obsługi komunikacyjnej terenów planu:

a) obsługa obszaru planu poprzez drogę publiczną (kategorii gminna) przylegającą do obszaru planu, częściowo objętą niniejszym planem (oznaczona jako 3 KD-D i na fragmencie jako 5 KD-D poszerzenie), która nawiązuje do drogi publicznej (kategorii gminna), o której mowa w lit. b,

b) obsługa obszaru planu poprzez drogę publiczną (kategorii gminna) nie objętą niniejszym planem, a bezpośrednio przylegającą do wschodnich granic obszaru planu,

c) dostępność komunikacyjna wydzielonych terenów zabudowy, działek budowlanych, poprzez drogi publiczne (kategorii gminne), o których mowa w lit. a, b oraz dostęp działek budowlanych do dróg publicznych zgodnie z przepisami obowiązującymi;

2) powiązania systemu komunikacyjnego obszaru planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym stanowi droga publiczna (kategorii gminna), o której mowa w pkt 1 lit b, przylegająca do wschodnich granic obszaru planu, która nawiązuje do systemu komunikacyjnego gminy (dróg publicznych – kategorii gminne i powiatowe);

3) dla terenów zabudowy obowiązują następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca do parkowania samochodów:

a) dla usług handlu - jedno miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży,

b) dla pozostałych usług i pozostałych funkcji (zgodnie z przeznaczeniem) jedno miejsce na każde rozpoczęte 400,0 m^2 powierzchni użytkowej, dodatkowo należy zapewnić jedno miejsce na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy;

4) miejsca do parkowania samochodów powinny być zabezpieczone w granicach działki budowlanej, terenu lokalizacji inwestycji, przy czym dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 500,0 m^2 należy zapewnić, poza liczbą miejsc wynikających ze wskaźnika określonego w pkt 3 lit. a, dodatkowo 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, natomiast dla pozostałych funkcji nie ustala się, ponieważ wyznaczone miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami uznaje się za spełnione również w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się, że istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pozostawia się w istniejących lokalizacjach z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, skablowania, rozbudowy czy zmiany lokalizacji w sytuacji zapotrzebowania czy kolizji z elementami zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem i przy zachowaniu przepisów odrębnych lub ewentualnej ich rozbiórki oraz zakłada się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) z możliwą lokalizacją w wyznaczonych terenach planu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami określonymi planem i przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej terenów zabudowy:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz dopuszcza się z ujęcia własnego (studnia) przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe usytuowanych w granicach działek budowlanych, terenów inwestycji i wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków po uprzednim dostosowaniu jakości ścieków przemysłowych do parametrów umożliwiających ich wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do zakładowych oczyszczalni ścieków przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym ochrony warunków gruntowo-wodnych;

3) wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą być odprowadzane do ziemi lub do wewnętrznej kanalizacji deszczowej i własnych zbiorników odparowujących (retencyjnych), przy zachowaniu przepisów odrębnych, natomiast wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia, powinny podlegać podczyszczeniu w urządzeniach podczyszczających usytuowanych w obrębie działki budowlanej, terenu inwestycji, do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie jak wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia z możliwą budową sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych w tym abonenckich wbudowanych lub wolnostojących, zgodnie z przepisami odrębnymi o lokalizacji umożliwiającej dostęp do dróg publicznych;

5) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła z preferencjami dla stosowania nowoczesnych, energo i materiałooszczędnych systemów grzewczych z preferowanym wykorzystaniem niskoemisyjnych proekologicznych paliw w szczególności: drewna, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, pompy cieplne, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

7) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w gaz - w oparciu o indywidualne rozwiązania, butle propan-butan, czy zbiornik na gaz płynny zrealizowany przy spełnieniu przepisów odrębnych, jak również z sieci gazowej w sytuacji jej realizacji.

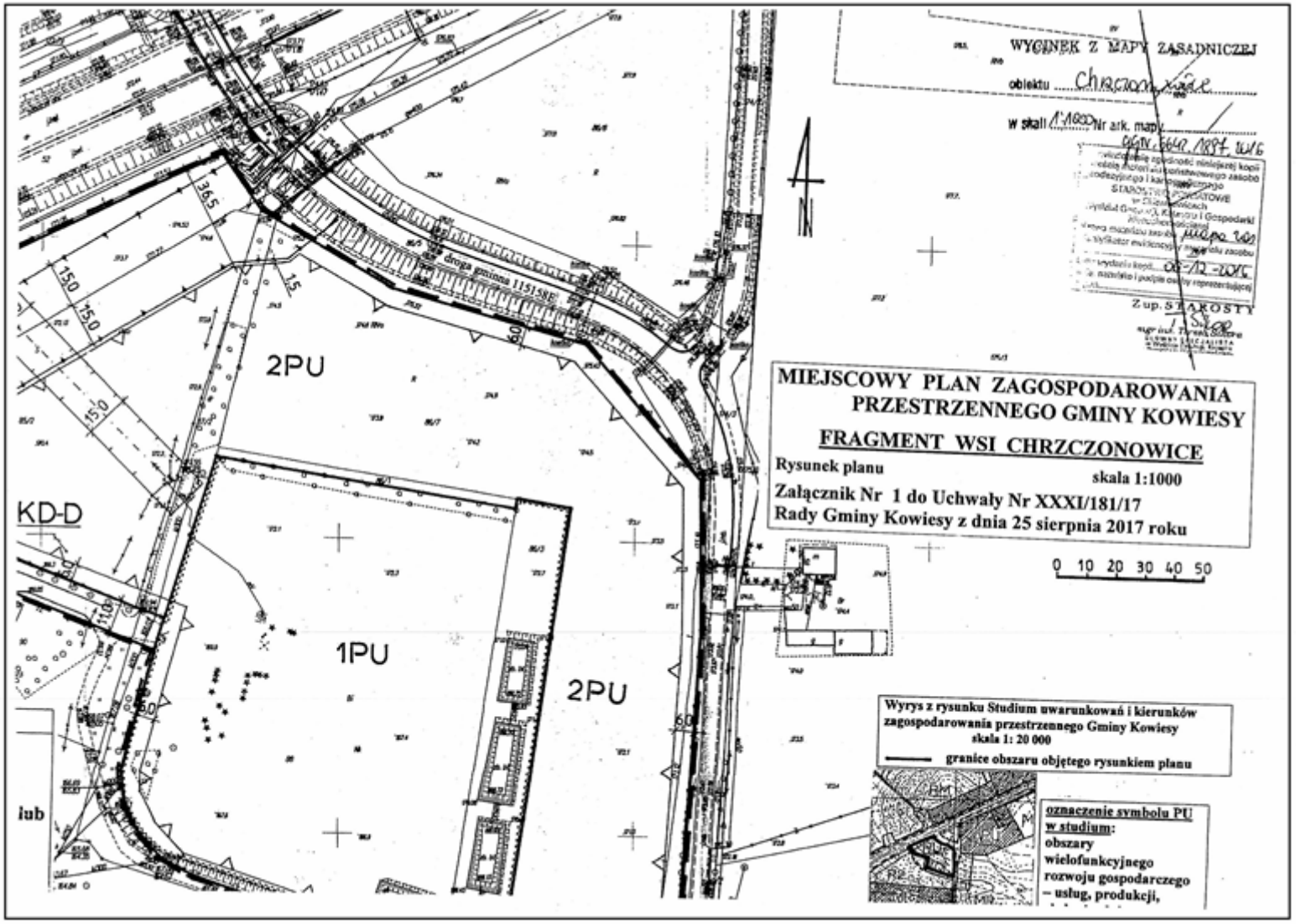
§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kowiesy.

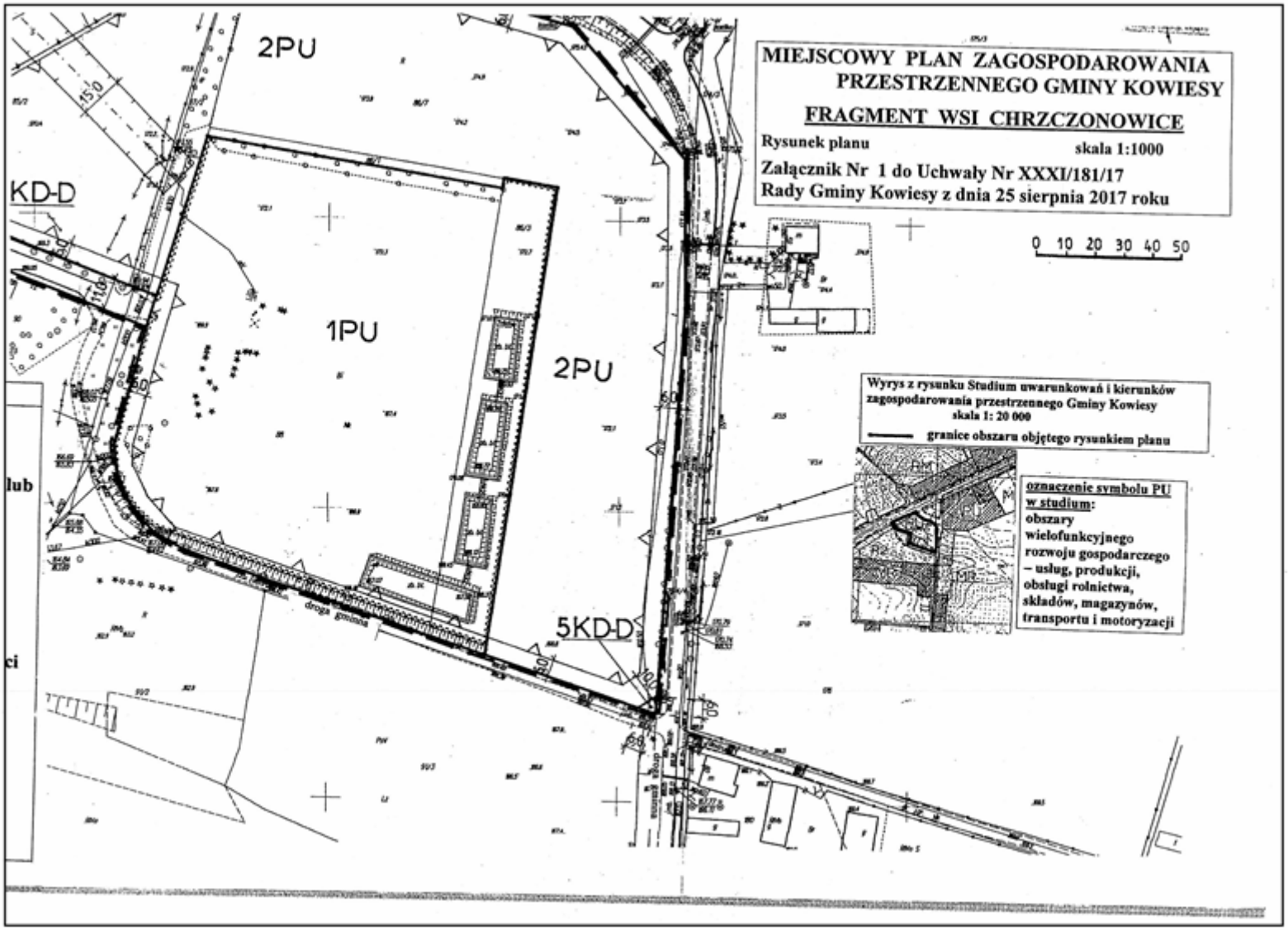
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

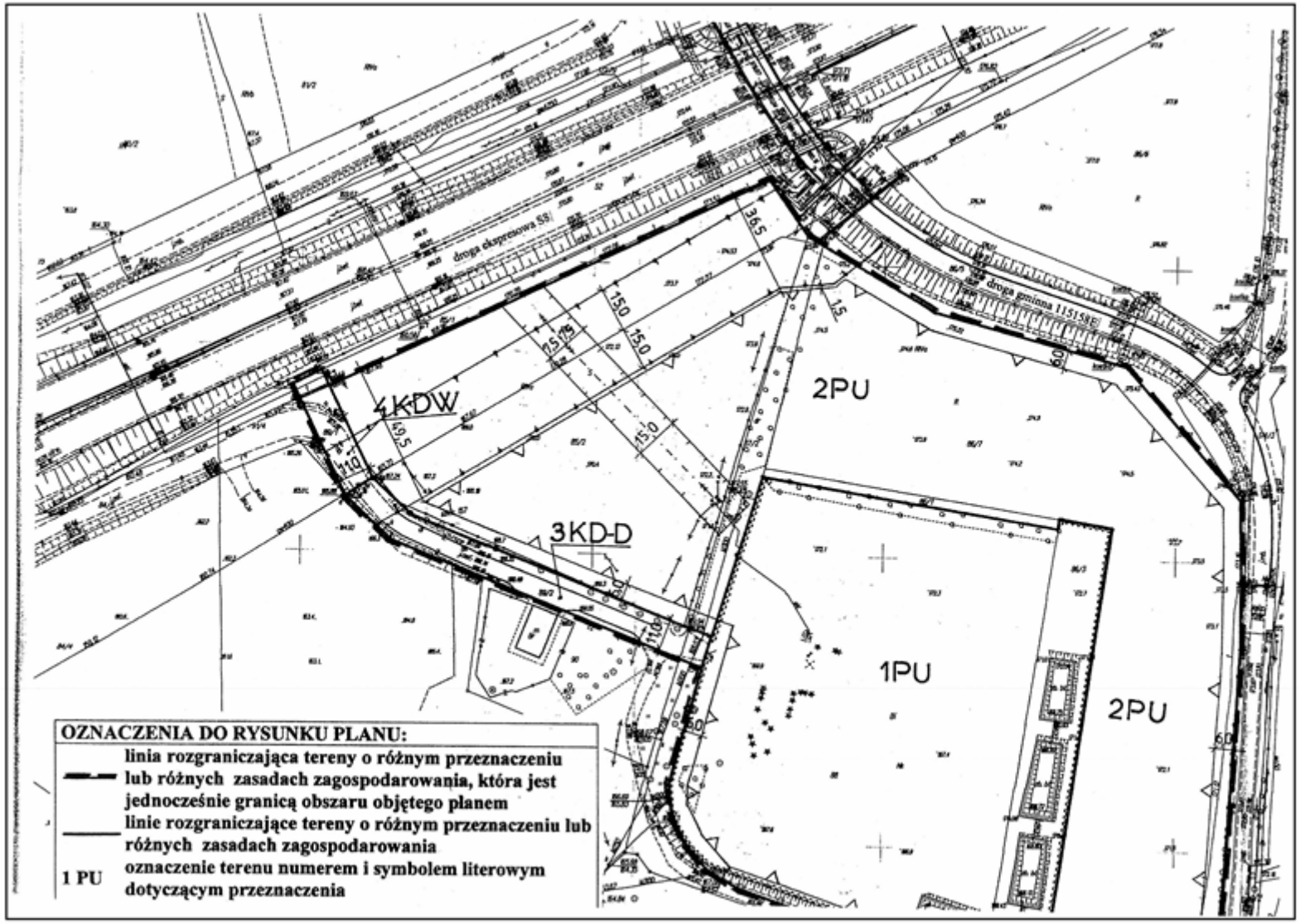
Przewodniczący Rady Gminy

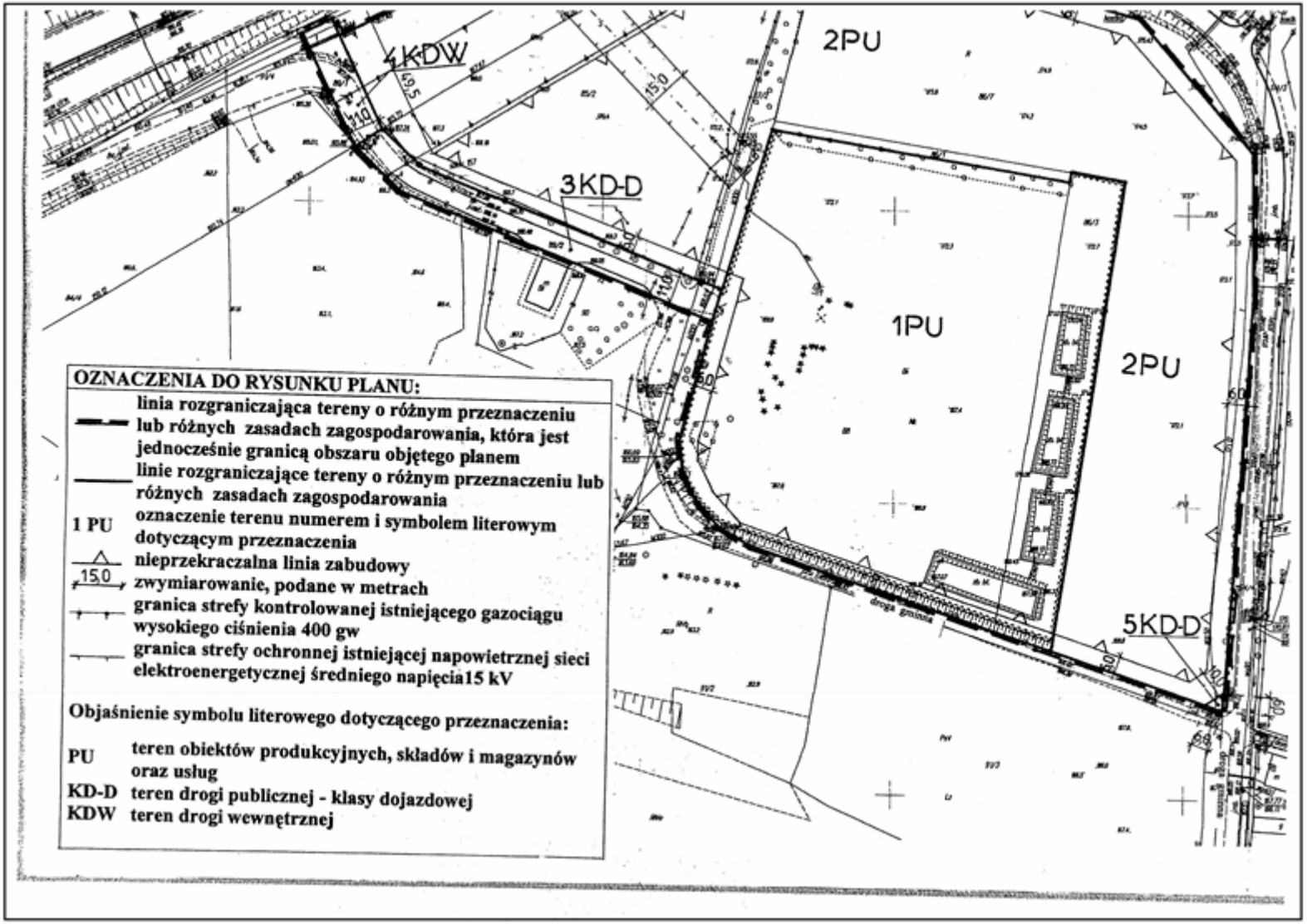
Zuzanna Dudziak

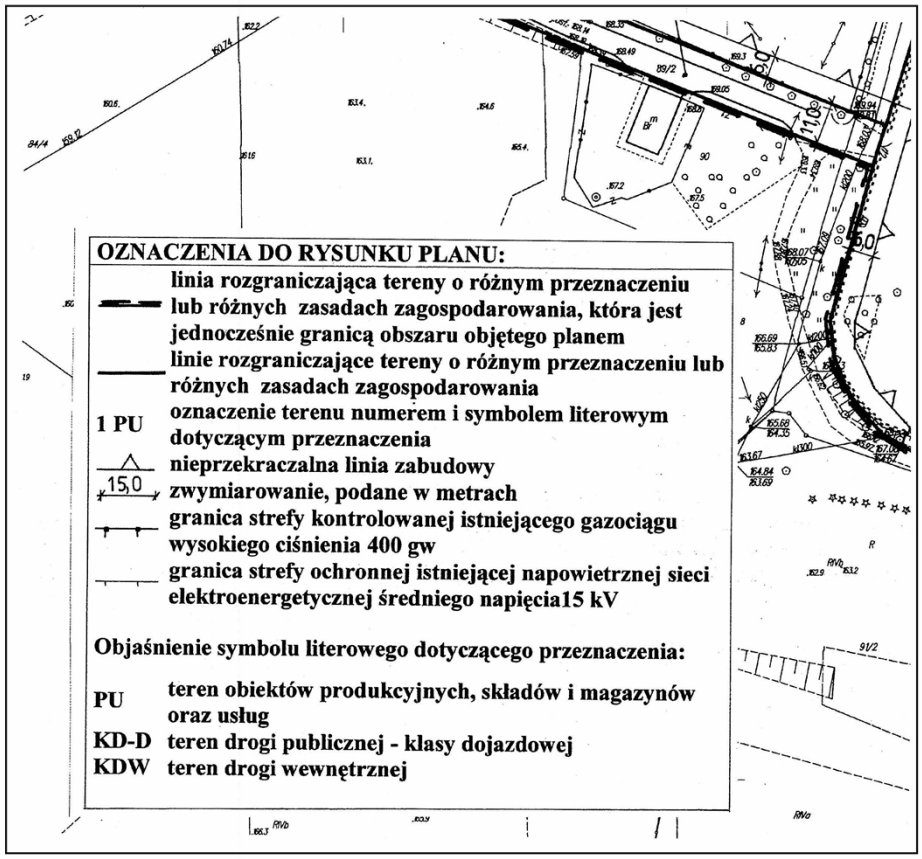
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/181/17
Rady Gminy Kowiesy
z dnia 25 sierpnia 2017 r.




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOWIESY
FRAGMENT WSI CHRZCZONOWICE
Rysunek planu
skala 1:1000
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/181/17
Rady Gminy Kowiesy z dnia 25 sierpnia 2017 roku
0 10 20 30 40 50
Wyrys z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kowiesy
skala 1: 20 000
granice obszaru objętego rysunkiem planu
oznaczenie symbolu PU w studium:
obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego – usług, produkcji, obsługi rolnictwa, składów, magazynów, transportu i motoryzacji
2PU
1PU
2PU
KD-D
5KD-D
droga gminna


droga ekspresowa S5
droga gminna 115158E
4KDW
3KD-D
2PU
1PU
2PU
OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest jednocześnie granicą obszaru objętego planem
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
1 PU
oznaczenie terenu numerem i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia


4KDW
49,5
10
15,0
3KD-D
2PU
1PU
2PU
11,0
5KD-D
droga gminna
OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest jednocześnie granicą obszaru objętego planem
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
1 PU oznaczenie terenu numerem i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia
nieprzekraczalna linia zabudowy
15,0 zwymiarowanie, podane w metrach
granica strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia 400 gw
granica strefy ochronnej istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia15 kV
Objaśnienie symbolu literowego dotyczącego przeznaczenia:
PU teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług
KD-D teren drogi publicznej - klasy dojazdowej
KDW teren drogi wewnętrznej


OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest jednocześnie granicą obszaru objętego planem
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
1 PU
oznaczenie terenu numerem i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia
nieprzekraczalna linia zabudowy
15,0
zwymiarowanie, podane w metrach
granica strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia 400 gw
granica strefy ochronnej istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia15 kV
Objaśnienie symbolu literowego dotyczącego przeznaczenia:
PU teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług
KD-D teren drogi publicznej - klasy dojazdowej
KDW teren drogi wewnętrznej

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/181/17

Rady Gminy Kowiesy

z dnia 25 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragment wsi Chrzczonowice

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragment wsi Chrzczonowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w dniach od 7 lipca 2017 roku do 31 lipca 2017 roku jak również w okresie składania uwag do 17 sierpnia 2017 roku do w/w projektu planu nie zgłoszono uwag. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/181/17

Rady Gminy Kowiesy

z dnia 25 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującym fragment wsi Chrzczonowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie, które obciążają budżet gminy należą zadania związane z budową dróg i infrastrukturą techniczną. Zadania te z tytułu uchwalenia niniejszego planu miejscowego dotyczą ewentualnej przebudowy drogi publicznej, klasy dojazdowej oznaczonej jako 3 KD-D (kategorii gminnej) objętej na fragmencie planem oraz rozbudowy tej drogi o fragment oznaczony jako 5 KD-D, stanowiący trójkąt widoczności na skrzyżowaniu z drugą drogą publiczną, kategorii gminnej. Przebudowa wymienionej drogi publicznej klasy dojazdowej nie wynika z ustaleń planu, dlatego te działania mogą być realizowane w przyszłości niezależnie od ustaleń planu, a w zależności od posiadanych środków i potrzeb w zakresie poprawy parametrów technicznych czy eksploatacyjnych tej drogi, np. z racji dużej intensyfikacji działalności gospodarczej w obrębie projektowanych nowych terenów przemysłowych. Natomiast obowiązek przejęcia (wykupu) terenu przeznaczonego pod poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej o tzw. trójkąt widoczności (teren oznaczony jako 5 KD-D) może nastąpić po przyjęciu planu, ponieważ właściciel, użytkownik wieczysty może wystąpić o wykupienie nieruchomości w części oznaczonej jako 5 KD-D. Koszty związane z wykupem będą małe, w granicach 500,0 zł. Ustalenia projektu planu nie stanowią o natychmiastowym wykupie i obowiązku budowy fragmentu drogi publicznej przy skrzyżowaniu z drugą drogą publiczną kategorii gminnej. Fragment obszaru planu (działki ewid. o nr: 88 i 86/3) dotychczas użytkowany był na cele produkcyjne, a obsługę komunikacyjną stanowiły obecne drogi publiczne, kategorii gminnej w istniejących parametrach technicznych, tak więc nadal mogą zapewniać obsługę komunikacyjną. Powyższe zadania będą realizowane systematycznie zgodnie z wieloletnim budżetem. Najbliższymi kosztami, jak wspomniano powyżej, będą koszty nabycia gruntu przeznaczonego pod poszerzenie drogi publicznej przy skrzyżowaniu z drugą drogą publiczną. Będą to wydatki na czynności formalno-prawne prowadzące do przeniesienia własności na rzecz gminy i koszty nabycia. Koszty takie najczęściej powstają w momencie dokonania podziału nieruchomości objętej planem na działki budowlane i inicjatorem jest właściciel nieruchomości. Gmina będzie inicjatorem wykupu tylko wówczas gdy podejmie decyzję o rozbudowie drogi publicznej o omawiany fragment. Tak więc uchwalenie niniejszego planu, nie rodzi natychmiastowego obowiązku rozbudowy drogi, w związku z tym natychmiastowego wykupu gruntu pod poszerzenie oraz natychmiastowej przebudowy nie tylko odcinka objętego planem. Ponieważ omawiane czynności i zobowiązania mogą wyniknąć w odległym czasie, również nakłady finansowe będą ulegać zmianom.

Uchwalenie planu nie pociąga za sobą obowiązku rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej dla obsługi terenów zabudowy wyznaczonych planem.

Obszar planu przewidziany do zabudowy przylega do wyżej wymienionych dróg publicznych, kategorii gminnej, które zapewniają ich obsługę na dotychczasowym poziomie oraz do sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, elektroenergetycznej) umożliwiających wyposażenie działek w te media infrastruktury technicznej. Ustalenia planu dotyczące odprowadzenia ścieków sanitarnych przewidują indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe i wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków lub w oparciu o zakładowe oczyszczalnie ścieków, ponieważ gmina na swym terenie nie przewiduje budowy sieci kanalizacji sanitarnej. Ustalenia planu dotyczące gospodarki cieplnej przewidują indywidualne rozwiązania, ponieważ na terenie gminy zbiorcze rozwiązania w tym zakresie nie są przewidywane.

Ustalenia planu mogą więc być realizowane bez angażowania środków finansowych gminy w budowę infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków.

Z zakresu innych mediów infrastruktury technicznej, inwestycje będą realizowane przez zarządców sieci na zasadzie ekonomicznej opłacalności, nie obciążając budżetu gminy.

Za podstawę przyjęcia do ewentualnej realizacji w/w zadań związanych z drogą publiczną kategorii gminnej, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy budżetów na kolejne lata. Finansowanie kosztów poniesionych przy realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej – przebudowy, rozbudowy drogi publicznej, kategorii gminnej, które są w gestii gminy, może odbywać się przy pełnym lub częściowym udziale

środków budżetowych gminy. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalane będzie według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań. Wydatki będą dokonywane w wysokościach i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań.